

Exposé

Doppelhaushälfte in Straßenhaus

Das Tor zum Westerwald - Modernes Familienleben mit sehr guter Verkehrsanbindung



Objekt-Nr. **OM-318828**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:
W&A Schmidt GmbH & Co. KG

56587 Straßenhaus
Rheinland-Pfalz
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	305,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	118,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	43,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauf der Immobilie im SCHLÜSSELFERTIGEN Zustand

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet auf mehreren Etagen ein komfortables Zuhause für Familien, Paare oder alle, die großzügigen Wohnraum mit einem Hauch von Privatsphäre suchen. Die Immobilie verbindet moderne Ausstattung mit einem durchdachten Grundriss und vielen funktionalen Details. Erhöhte Privatsphäre durch gegenüberliegende Hauseingänge der beiden Parteien.

Das Objekt befindet sich derzeit in der Herstellung und potentielle Kaufinteressenten haben zurzeit die Möglichkeit, nach Bemusterung, Einfluss auf die Ausstattung zu nehmen. Nach Bedarf können so bspw. Bodenbeläge, Badausstattung, Terrassenböden etc. den eigenen Vorstellungen angepasst werden. Sprechen Sie uns hierzu gerne an.

ANGEBOT

**** Erhalten Sie beim Immobilienkauf einen Gutschein für eine neue Küche i.W.v 7.500€****

Besonders: Das Dachgeschoss bietet die Möglichkeit sich zukünftig, bei Bedarf, zu vergrößern. Ca 34 m² weitere Wohnfläche könnte hier entstehen (auf insgesamt Ca 152 m²). Zur Vereinfachung werden Leerrohre für eine nachträgliche Elektro- und Heizungsinstallation bereits vorbereitet. Ein Treppendurchbruch wird ebenfalls bereits eingeplant und mit Trockenbau versiegelt – eine Bodentreppe wird das DG solange als Nutzraum zugänglich machen. So kann der Wert Ihrer Immobilie zukünftig erhöht werden.

Ausstattung

Die Doppelhaushälfte eignet sich bestens für Familien oder Paare. Es wird hoher Wert auf Markenfabrikate und Qualität gesetzt.

- Stellplätze: 2 Außenstellplätze
- Terrasse: Ca. 18m² mit Betonstein-Terrassenplatten
- Abstellräume: Abstellraum unter der Stahlbetontreppe im EG
- Nutzflächen: Dachgeschoss
- Gäste WC
- Fenster: WERU Qualitätsfenster

3-Fach-Wärmeschutzverglasung

Elektrische Rollläden in allen Räumen (außer im DG, mechanischer Kurbelantrieb)

- Badausstattung: Villeroy-Boch Ausstattung für Bäder

WC-Sitze und Waschtische ohne Unterschrank

Duschnische

- Heizung: moderne Wärmepumpe von Buderus

Wärmeverteilung über effiziente Fußbodenheizung

Trink-Warmwasserbereich betrieben über Wärmepumpe

Niedrige Betriebskosten

- PV-Anlage: 5,22 kWp PV-Anlage mit hochwertigen Glas-Glas Modulen von TrinaSolar
- Bodenbeläge: Boden- und Wandfliesen in Bädern
- Innentüren: Langlebige Innentüren von PRÜM

CPL-Weißlack

- Elektroausstattung: Zeitgemäß mit LAN-Anschlüssen in Wohnräumen
- Sie Erhalten beim Immobilienkauf einen Gutschein für eine neue Küche i.W.v 7.500€ bei unserem renommierten Partner (bereits vollausgestattete Küche im Preis enthalten)

Nähere Informationen erhalten Sie mit unserer Bau- & Leistungsbeschreibung, die wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung stellen können.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Straßenhaus – das Tor zum Westerwald – bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und hervorragender Verkehrsanbindung. Die Gemeinde im Landkreis Neuwied, Rheinland-Pfalz, liegt malerisch eingebettet in die hügelige Landschaft des vorderen Westerwalds und ist besonders attraktiv für Pendler, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Ortsbeschreibung: Die Ortschaft Straßenhaus besticht durch ihre naturnahe Lage mit weitläufigen Feldern und dichten Wäldern, die ideal für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren sind. Die gute Infrastruktur der Gemeinde und die Nähe zu den Städten Neuwied und Koblenz machen diesen Standort besonders begehrt. Auch das regionale Vereinsleben und verschiedene Freizeitangebote tragen zur hohen Wohnqualität bei.

Infrastruktur: Straßenhaus bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und diverse Dienstleister sind bequem erreichbar. Die Gemeinde verfügt zudem über eine Grundschule und Kindergärten, während weiterführende Schulen in den umliegenden Städten Neuwied und Rengsdorf zur Verfügung stehen. Zusätzlich bietet Straßenhaus mehrere Gaststätten und Restaurants, die zum Verweilen einladen.

Verkehrsanbindung: Die Verkehrsanbindung von Straßenhaus ist exzellent. Die A3 mit Anbindung an Köln und Frankfurt am Main ist nur wenige Autominuten entfernt und ermöglicht eine zügige Anreise in die umliegenden Städte. Zudem sind Neuwied (ca. 15 Minuten) und Koblenz (ca. 25 Minuten) gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist mit Buslinien nach Neuwied und Rengsdorf ebenfalls gut ausgebaut, was auch eine bequeme Mobilität ohne Auto sicherstellt.

Freizeit und Erholung: Die Region rund um Straßenhaus ist ein Paradies für Naturliebhaber. Wanderwege durch den Westerwald und das nahegelegene Wiedtal laden zur Erholung ein. Sportbegeisterte finden hier Angebote wie Tennis, Reiten und Schwimmen. Für kulturelle und Freizeitaktivitäten ist ein Besuch in den Städten Koblenz und Neuwied zu empfehlen, wo Museen, Veranstaltungen und Einkaufszentren zusätzliche Möglichkeiten bieten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Beginn der Erdarbeiten



Hergerichtetes Baugrundstück

Exposé - Galerie



Baugrund hergestellt



Baugrund hergestellt

Exposé - Galerie



Vogelperspektive



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Grundriss EG



3D-Grundriss EG

Exposé - Galerie



Grundriss OG



3D-Grundriss OG